



Kurs til kommunale saksbehandlere og politikere i kommuner i Nordens grønne belte

Tema:

**Planintensjon og forvaltning, plan- og bygningsloven
Håndhevelse, vern mot utvikling?, lokaldemokrati,
samfunnets interesser mot privatinteresser, dispensasjon**

Svensk og norsk lovverk og forskrift

Sør- og Nord-Trøndelag fylke, Jämtlands og Västernorrlands län



EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala utvecklingsfonden



Plan- og bygningsloven

§ 31-1. Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at **historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi** som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir **bevart**. § 29-2 gjelder tilsvarende.

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27.

Kulturminneloven

§ 25. Meldeplikt for offentlige organer.

De statlige, fylkeskommunale og kommunale organer som kommer i berøring med tiltak som omfattes av loven her, har plikt til å sende melding til departementet eller til vedkommende myndighet etter denne loven.

Kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Endret ved lov 3 mars 2000 nr. 14 (i.kr. 1 juni 2000 iflg. res. 3 mars 2000 nr. 209).

Rivetillatelse for små verneverdige bygninger

Nå må du ha tillatelse for å rive gamle bygninger, også de **som er mindre enn 15 kvadratmeter**. Før regelen ble endret kunne små stabbur, loft, eldhus, smier, kvernhus, jordkjellere, sommerfjøs og andre uthus utsettes for tilfeldig riving eller ombygging. Dette har skjedd uten at bygnings- eller vernemyndighetene har vurdert tiltaket.

Tillatelse

Nå må vi søke om **tillatelse til å rive**, eller bygge om eldre bygninger som er mindre enn 15 kvadratmeter. Tidligere måtte eier søke eller melde fra om ombygging eller riving av større bygninger eller anlegg, men regelverket hadde unntak for små bygninger.

Riving

Slik lovverket ble anvendt og forstått i kommunene tidligere kunne bygninger under 15 kvadratmeter rives uten at noen sakkyndig instans ble informert. Endringen i regelverket er gjort i veileder til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Kommunen skal videresende søknader om riving eller ombygging til fylkeskommunen til kulturminnefaglig vurdering.

Før 1850

Etter at kulturminneloven ble revidert ble kommuner **pålagt å melde fra om søknader om riving eller ombygginger av bygninger og anlegg som er oppført før 1850**. Meldeplikten omfatter **alle tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven**. Dette sikrer en kulturminnefaglig vurdering når bygninger eller anlegg skal rives eller bygges om.

Den nye bestemmelsen må sees i sammenheng med at grensen for automatiske fredninger er flyttet fra 1537 til 1650. Meldeplikten gir bedre vern for bygninger som er oppført fra 1650 til 1850. Denne perioden er viktig for å dokumentere utviklingen i norsk bygningshistorie.

(Kilde: riksantikvaren.no)

§ 12-6. Hensynssoner i reguleringsplan

De hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom hensynssoner til kommuneplanens arealdel, jf. §§ 11-8 og 11-10, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan. Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet med hensynssonen.

§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

...

6. bestemmelser for å **sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør,** samt sikre naturtyper og annen verdifull natur,

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan **ikke** gis dersom **hensynene** bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir **vesentlig tilsidesatt**. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller **ikke dispensere** fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt **statlig eller regional myndighet** har uttalt seg **negativt** om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

§ 14-1. Generelle krav om energi

(1) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at lavt energibehov og miljøriktig energiforsyning fremmes. Energikravene gjelder for bygningens oppvarmede bruksareal (BRA).

(2) Beregninger av bygningers energibehov og varmetapstall skal utføres i samsvar med Norsk Standard NS-3031 Beregning av bygninger energiytelse - Metode og data. U-verdier skal beregnes som gjennomsnittsverdi for de ulike bygningsdeler.

(3) Småhus i dette kapitlet omfatter enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus og kjedehus.

(4) For tiltak der oppfyllelse av krav i dette kapittel **ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.**

(FOR 2010-03-26 nr 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift))

Kapittel 19 Kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger

Kapittel 19 er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-4 . Lovbestemmelsen sier at departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner. Etter lovbestemmelsens andre ledd kan det gis forskrift om pålegg som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi.

Bestemmelsene i kapittel 19 gjelder bare bevaringsverdi og omfatter bare bygninger. Begrepet ”byggverk” brukes i plan- og bygningsloven som et samlebegrep for bygninger, konstruksjoner og anlegg. Pålegg om utbedring etter dette kapitlet skal ikke gjelde konstruksjoner og anlegg, og det er derfor brukt begrepet ”bygning”. Fredede bygninger reguleres i kulturminneloven og er ikke omfattet av kapittel 19.

Forskriftsbestemmelsene gjelder bygningers eksteriør. Dette kan også omfatte fundament, bærende konstruksjoner og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold med betydning for bevaring av bygningen, jf. § 19-2 tredje ledd.

Kommunens vurderinger av om det foreligger grunnlag for å gi pålegg er et rettsanvendelsesskjønn som innebærer at det kan overprøves fullt ut av domstolene og i klageomgangen, jf. forvaltningsloven (fvl) § 34.

Kommunens vurdering av om pålegg skal gis når grunnlaget foreligger, formulert som ”kommunen kan”, er likevel et fritt skjønn. Dette gjelder § 19-5 første, andre og fjerde ledd. I tillegg er det en kan-bestemmelse i § 19-2 første ledd (kan kreve dokumentasjon), og i § 19-6 (kan gi pålegg om umiddelbare sikringstiltak).

En del begreper som brukes i dette kapitlet finnes også i annet regelverk, jf. særlig kulturminneloven. Begrepene er i kapittel 19 gitt selvstendig betydning, og tolkningen av tilsvarende begreper i kulturminneloven kan derfor ikke umiddelbart legges til grunn ved tolkning etter kapittel 19.

Kapittel 19 angir et virkeområde, definert i § 19-3 hva som er bevaringsverdige bygninger, og avgrensningen i §§ 19-1 og 19-5 om at det skal foreligge høy bevaringsverdi før pålegg kan gis. I tillegg angis krav til prosess og dokumentasjon i §§ 19-2 og 19-4. Prosessen kan starte på forskjellige måter, men gangen i prosessen vil i hovedsak være:

- Kommunen kan kreve dokumentasjon (med rimelig frist) og føre tilsyn der det kan være aktuelt med pålegg.
- Kommunen skal tilby forhåndskonferanse.
- Eier skal gis mulighet til å fremme alternative forslag om bruk og utbedring.
- Før pålegg gis, skal eier eller den ansvarlige gis varsel med 3 uker til å uttale seg.
- Når pålegg gis, skal det gis rimelig frist til oppfyllelse. Fristen skal kunne forlenges.
- Kommunen kan gi pålegg om umiddelbar sikring hvis det er fare for brann, hærverk eller lignende. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel.

Kommunen bør også vurdere den reguleringsmessige situasjonen med sikte på eventuell regulering til bevaring. Reguleringsplanen kan gi hjemmel for ekspropriasjon for å sikre bevaringsverdiene.

Kommunen må også gjøre en egen vurdering av om pålegg kan gis:

- Den må først fastslå at det er en bevaringsverdig bygning.
- Den må deretter fastslå at bevaringsverdien er høy.
- Det må foreligge klart forfall.
- Det må eventuelt vurderes behov for pålegg om umiddelbar sikring.
- Den må vurdere kostnadene ved utbedring, eiendommens inntjeningsmuligheter, den ansvarliges situasjon – både økonomisk og på annen måte.
- Omfanget av utbedringen begrenser seg til det som er nødvendig for å ivareta bevaringsverdien.

Oppsummering av saksgang

Oppsummert blir saksgangen dermed at kommunen skal tilby og eier kan kreve forhåndskonferanse, eventuelt etter et tilsyn. Kommunen stiller deretter krav om at eier må dokumentere bygningens tekniske tilstand, og at eier eventuelt angir alternativ bruk som kommunen kan akseptere for at eier skal sette i gang utbedring. Eier skal ha rimelig frist til denne dokumentasjonen. Deretter gis det varsel om pålegg med minst 3 uker for uttalelse. Det kan deretter gis pålegg om utbedring med rimelig frist. Denne fristen bør kunne forlenges der det for eksempel søkes om økonomiske tilskudd, omregulering, eller det er behov for utredninger om alternativ bruk. Det presiseres at eier eller den ansvarlige skal gi melding til kommunen om fremdrift og gjennomføring av pålegget.

Pålegg kan påklages av den ansvarlige og andre med rettslig klageinteresse og følger for øvrig vanlige regler for pålegg etter plan- og bygningsloven. I rettslig klageinteresse ligger at også andre som blir direkte berørt av pålegget, skal kunne klage. Dette vil også kunne omfatte interesseorganisasjoner. Kommunens vurderinger av om det foreligger grunnlag for å gi pålegg, vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene.

Kommunen kan fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført pålegg om utbedring i henhold til fastsatt frist, jf. plan- og bygningsloven § 32-5. Den kan også gjennomføre pålagt utbedring for eiers regning etter forutgående forelegg, jf. plan- og bygningsloven § 32-7. Kommunen kan også nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter lovens kapittel 13, for deretter for eksempel å regulere til bevaring og eventuelt ekspropriere. Etter plan- og bygningsloven § 31-8 kan kommunen også vedta utbedringsprogram. Disse mulighetene fremgår generelt av plan- og bygningsloven og er derfor ikke uttrykkelig nevnt i forskriftsteksten.

Overordnet bygningsmyndighet har samme adgang til å gi pålegg, kreve dokumentasjon og føre tilsyn som kommunen har. Dette vil først og fremst være aktuelt der kommunen ikke selv følger opp aktuelle saker, og innebærer at også fylkesmannen eller departementet kan gripe inn på selvstendig grunnlag. Dette vil også kunne få betydning for kommunale bygninger der kommunen selv er ansvarlig for forfall eller fare for forfall. Adgangen for overordnet myndighet til å gripe inn forutsettes likevel bare brukt unntaksvis. Normalt bør overordnet myndighet heller henstille til kommunen å benytte de hjemler som foreligger.

Endringshistorikk

01.01.13. Innledning til nytt kapittel 19 om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

(<http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/byggesak/19/>)